

西東京都市計画地区計画の決定（西東京市決定）
 都市計画ひばりが丘地区地区計画を次のように決定する。

名 称	ひばりが丘地区地区計画
位 置	西東京市ひばりが丘二丁目、ひばりが丘三丁目、ひばりが丘四丁目、谷戸町二丁目、緑町二丁目及び西原町五丁目 各地内
面 積	約 22.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西武池袋線ひばりが丘駅の南西約 1 km、西武新宿線田無駅の北約 2 km に位置し、昭和 30 年代に旧日本住宅公団により計画的に建設されたひばりが丘団地を中心とした地区であり、老朽化した団地の建替事業が進められている。武蔵野の面影を残す雑木林や大きく育ったケヤキ並木や桜並木など、従前の団地が培ってきた良好な居住環境を継承しつつ、新しい時代にふさわしい住宅地とするため、都市再生機構による賃貸住宅だけでなく、多様な供給主体による住宅の整備、公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設等の整備を誘導し、生活拠点としてふさわしいまちづくりを目指す。さらに、歩行者空間やみどり豊かなオープンスペースを確保しつつ、周辺環境にも配慮した、快適な住環境・都市基盤整備や、一体的な景観形成を図ることで、良好な市街地形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針 土地利用の方針	<p>地区を「中高層住宅地区」、「低中層住宅地区」、「既存市街地地区」、「商業地区」、「高齢者福祉・公共公益等地区」、「公園地区」に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中高層住宅地区(A・B) 保存樹木を活かしつつ、土地の有効利用により、ゆとりとうるおいのある中高層を中心とする住宅地の形成を図る。 2. 低中層住宅地区 周辺環境に配慮し、建物の高さを抑えたうるおいのある良好な住宅地の形成を図る。 3. 既存市街地地区 現状の土地利用を継承しつつ、周辺環境との調和を図る。 4. 商業地区 地区周辺の隣接する商店街と連携した商業施設等を配置し、地区の商業拠点の立地にふさわしい環境を形成する。 5. 高齢者福祉・公共公益等地区 沿道景観と調和した公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設等の導入を図る。 6. 公園地区 既存の運動公園を活かしつつ、周辺地域にも開かれた、親しみやすい、みどり豊かな公園にふさわしい環境を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>1. 道路 地区内の道路は、周辺道路とのネットワークや交通の円滑化、地域住民の安全性と生活利便性を確保するため、主要区画道路及び区画道路として整備する。 また、電線類の地中化やバリアフリー化などにより、快適な歩行者空間の確保と良好な街並み景観の形成を図る。</p> <p>2. 公園・緑地等 地区内及び周辺住民との憩いと交流の場となるよう、周辺の緑地等とのネットワークに配慮した公園や緑地を適切に配置するとともに、歩行者専用通路による回遊性のある歩行者空間の充実を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 良好な住環境を形成し保全するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>2. ゆとりある市街地環境と、歩道や並木と一体となったみどり豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要区画道路などに面する建築物の敷地については、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>3. 良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>敷地内の建築物の整備にあたっては、地区全体の景観との調和に努める。 敷地内における既存樹木等はできる限り保全するとともに、建築物等の壁面も含め積極的な緑化に努める。</p>

	地区 施設 の 配置 及び 規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	主要区画道路 1 号	16.0 m	約 530 m	既存(一部線形変更)
			主要区画道路 2 号	12.0 m	約 470 m	既存(一部線形変更)
			主要区画道路 3 号	12.0 m	約 275 m	既存
			主要区画道路 4 号	12.0 m	約 245 m	既存
			主要区画道路 7 号	15.5 m	約 95 m	既存
			区画道路 2 号	8.0 m	約 75 m	新設
			区画道路 3 号	8.0 m	約 190 m	既存
			区画道路 4 号	6.0 m	約 320 m	既存(一部延長)
			区画道路 6 号	6.5 m	約 200 m	拡幅
種 類	名 称	面 積		備 考		
公 園	西公 1	約 33,350 m ²		既存(一部新設)		
	公 2	約 3,500 m ²		既存(一部新設)		
	西公 3	約 1,000 m ²		新設		
	西公 4	約 950 m ²		既存(一部新設)		
	西公 5	約 850 m ²		新設		
	西公 6	約 750 m ²		新設		
	西公 7	約 800 m ²		新設		
種 類	名 称	面 積		備 考		
緑 地	西緑 1	約 1,100 m ²		新設		
	緑 2	約 2,550 m ²		既存(一部新設)		
	西緑 3	約 950 m ²		新設		
	緑 4	約 1,050 m ²		既存(一部新設)		
	西緑 5	約 1,400 m ²		既存(一部新設)		
	西緑 6	約 1,100 m ²		新設		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	西緑 7	約 1,700 m ²	新設	
			西緑 8	約 100 m ²	新設	
			西緑 9	約 1,050 m ²	既存(一部新設)	
			西緑 10	約 900 m ²	既存(一部新設)	
			西緑 11	約 1,500 m ²	新設	
			西緑 12	約 400 m ²	新設	
			西緑 13	約 700 m ²	新設	
			西緑 14	約 400 m ²	新設	
			西緑 15	約 450 m ²	新設	
			西緑 16	約 800 m ²	新設	
			西緑 17	約 350 m ²	既存(一部新設)	
			西緑 18	約 650 m ²	既存(一部新設)	
			西緑 19	約 550 m ²	新設	
			西緑 20	約 700 m ²	既存(一部新設)	
		その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
			歩行者専用通路 1号	4.0 m	約 90 m	既存(一部延長)

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	中高層住宅地区		低中層住宅地区	既存市街地地区	商業地区	高齢者福祉・公共公益等地区	公園地区
			名称	A					
			面積	約 1.1ha	約 11.6ha	約 3.3ha	約 0.1ha	約 0.6ha	約 2.1ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場			-	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店 2. 上記1.に掲げる用途の付属施設(寮、食品加工の作業場等) 3. 事務所 4. 前各号に掲げる用途には、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に関連する業種は含まない	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ただし、老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームに類する施設で市長が認める場合を除く。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 公園の管理、運営で必要となる管理事務所、トイレその他これらに類するもの	
建築物の容積率の最高限度		12/10	15/10	12 / 10	15 / 10	12 / 10	15 / 10	8 / 10	
建築物の建ぺい率の最高限度		4 / 10		共同住宅の場合：4 / 10 その他の場合：5 / 10 ただし、その他の場合、建築基準法第53条第3項第2号の規定は、適用する。		5 / 10		3 / 10	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	共同住宅の場合 : 1,000 m ² その他の場合 : 120 m ²	120 m ²	1,000 m ²	
		壁面の位置の制限	<p>計画図に示す1号の壁面の位置の制限が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2 m以上とする。</p> <p>計画図に示す2号及び3号の壁面の位置の制限が定められている部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1 m以上とする。</p>				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	塀、さく、門、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物は、計画図2に示す壁面1号及び2号には設置してはならない。				
		建築物の高さの最高限度	40m以下	共同住宅の場合： 25m以下 その他の場合： 10m以下	25m以下	10m以下	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の色彩は、周辺環境との調和や団地の歴史を継承した、自然物が持つ色調とする。</p> <p>建築物の外壁は、長大な壁面を避けるなど、形態や意匠の工夫などにより、圧迫感や威圧感を感じさせないよう分節化等を図る。</p> <p>建築物の高さは、周辺環境に配慮し、区域の中央部が高く、周辺部にかけて緩やかに低くなるスカイラインとなるよう配慮する。</p>				
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック、レンガ、鉄筋コンクリート造等これらに類する構造の部分の高さは0.6m以下とする。				

地区整備計画	土地の利用に関する事項	敷地面積から建築面積及び地区施設（公園・緑地）を減じた面積に対する緑化面積の割合を 30%以上とする。	建築物の用途が共同住宅の場合は、敷地面積から建築面積及び地区施設（公園・緑地）を減じた面積に対する緑化面積の割合を 30%以上とする。 その他の場合は、敷地面積から地区施設（公園・緑地）を減じた面積に対する緑化面積の割合を 6%以上とする。	敷地面積から地区施設（公園・緑地）を減じた面積に対する緑化面積の割合を 6%以上とする。	敷地面積から建築面積及び地区施設（公園・緑地）を減じた面積に対する緑化面積の割合を 30%以上とする。
		また、既存樹林、緑地については、できる限り保全する。			

は、知事同意事項

「 区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については計画図表示のとおり。 」
理由 地区の特性と利便性を活かし、地域に開かれたうまいある魅力的な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

